

# Jornal dos Condomínios 22 ANOS

ANO 22 - N° 259 - JULHO DE 2023 - Distribuição gratuita e dirigida a síndicos e administradoras de condomínios

Informe mensal veiculado nas cidades de Balneário Camboriú, Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande Florianópolis

AO SÍNDICO

## OBRAS DE GRANDE PORTE EM CONDOMÍNIOS: OS PROCESSOS PARA UMA GESTÃO EFICIENTE

Demanda por melhorias em edifícios exige esforço dos síndicos para cumprir metas de planejamento, organização e acompanhamento da obra



# Páginas 08 e 09

EM SC

VALE DO ITAJAÍ

Piscinas limpas no inverno

# Páginas 10 e 11

EL NIÑO

Seu prédio está preparado para os eventos climáticos?

# Página 03

PONTO DE VISTA

Mandato tampão pode?

# Página 04

MERCADO

SindExpo Brasil realiza sua segunda edição em Balneário Camboriú nos dias 15 e 16 de setembro, no Expocentro

# Página 13

## Conte conosco!

ACABE COM A INADIMPLÊNCIA NO SEU CONDOMÍNIO

- A MAIS COMPLETA E ESPECIALIZADA ESTRUTURA DO MERCADO
- ESCRITÓRIOS EM TODAS AS REGIÕES DO ESTADO

DUPLIQUE.COM.BR

0800 780 8877



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

LÍDER EM GARANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

**DUALTECH**  
ELEVADORES

VIDA EM MOVIMENTO

- ☑ Manutenção Multimarcas
- ☑ Assistência Técnica 24h
- ☑ Modernização

www.dualtechelevadores.com.br  
48 98871.3207 @dualtechelevadores  
Filial Grande Florianópolis

## A SOLUÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO.

SOLUÇÕES CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVAS PARA O SEU CONDOMÍNIO

Venha nos conhecer ou entre em contato através do telefone (48) 3084-8100 ou Whatsapp (48) 99801-4434

www.sensato.com.br  
f @ grupo.sensato

Rua Deodoro, 200 - Sala 11  
Centro - Florianópolis - SC

**SENSATO** DESDE 1969

**LojaCond**  
Equipamentos para Condomínios

SEU CONDOMÍNIO MERECE O MELHOR!

ATENDEMOS TODA A REGIÃO SUL



@ LOJACOND

(48) 3247-8318

(47) 996812280

CONTATO@LOJACOND.COM.BR

WWW.LOJACOND.COM.BR

**escamax**  
Escadas Rolantes e Esteiras

Manutenção Especializada Preventiva e Corretiva de Elevadores, Esteiras e Escadas Rolantes.

COBERTURA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL

Filial Florianópolis: (48) 3029-3059

**PONTUAL**  
GARANTIDORA

## Inadimplência no condomínio?

Conheça a COBRANÇA GARANTIDA Pontual, a melhor e mais completa solução contra a inadimplência condominial.

0800 889 0088

www.pontualgarantidora.com.br

✓ 100% da receita todos os meses!



**Problemas** com fissuras, manchas, infiltrações?

Precisa saber de quem é a **responsabilidade**?

Quer saber o que é mais **grave e urgente**?

Não sabe quais **técnicas e materiais** usar?

Quer orçamentos justos para a **reforma**?

A Inspeção Predial da Econd ajuda Síndicos e Condôminos na gestão de manutenções e reformas, trazendo soluções para esses e outros problemas.

**ECOND**  
ENGENHARIA PARA CONDOMÍNIOS

econdengenharia.com.br

(48) 3093-3595

@econdengenharia

Aponte a câmera do celular e conheça nossas soluções





Jornal dos Condomínios  
www.condominiosc.com.br

Direção Geral:  
Ângela Dal Molin  
angeladalmolin@condominiosc.com.br

Coordenação Administrativa:

Luisa Cândido Lopes

Equipe de jornalistas:

Darlane Campos, Jorge Oliveira Jr.,  
Graziella Itamaro e Camila Godói

Revisão:

Tony R. de M. Rodrigues

Criação e suporte web:

Ramiro Galan

Diagramação:

Mídia Prime Editora

Para anunciar:

48 9.9989.3647 | 48 9.8801.6784

comercial2@condominiosc.com.br

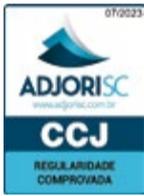
Impressão:

Gráfica Soller

Circulação:

Informe mensal distribuído nos  
condomínios e administradoras das  
cidades de Balneário Camboriú,  
Itapema, Itajaí, Criciúma e Grande  
Florianópolis.

Entrega gratuita e dirigida a síndicos,  
conselheiros e administradores.



Acesse no  
QR Code acima  
o nosso Portal!

f @jornaldoscondominios

@JornalCond



curta e compartilhe: [instagram.com/jornaldoscondominios/](https://www.instagram.com/jornaldoscondominios/)



JULHO/2023

2

## # EDITORIAL

ANGELA DAL MOLIN

@angeladalmolin@condominiosc.com.br



### Habilidade do síndico para vencer desafios

Realizar reformas condominiais costuma ser um dos maiores desafios para os síndicos, principalmente aquelas de grande porte. Apesar de necessárias trazem custo, barulho e incômodo aos moradores e, principalmente, exigem habilidade dos gestores.

Para saber o que fazer, quando fazer e, principalmente, como fazer, trazemos nesta edição um guia para nortear o leitor sobre os processos para uma gestão eficiente de obras em condomínios.

Com a previsão de atuação do fenômeno El Niño já confirmada por entidades nacionais

e internacionais, a estimativa é que o impacto no clima provoque chuvas excessivas no sul e no sudeste do país nos próximos meses, o que pode trazer inúmeros danos aos edifícios e dores de cabeça aos gestores. Especialistas afirmam que a prevenção é a principal medida capaz de “blindar” o seu condomínio. Saiba nesta edição como providenciar um checklist dos sistemas do edifício para minimizar os riscos advindos de eventos climáticos. Leia também outros temas desenvolvidos para trazer informações essenciais para a gestão do nosso síndico leitor. Boa leitura!

### Sugestão de leitura

Chega ao mercado mais uma obra direcionada ao setor, “ESG aplicado a condomínios”, de Gabriel Karpat, um nome de referência na gestão condominial do País. Segundo o autor, o objetivo da obra é o de ajudar a promover a conscientização da comunidade condominial em torno de suas enormes respon-

sabilidades em relação à sustentabilidade, dada a urgência de se enfrentar as mudanças climáticas e a desigualdade que desafiam a vida futura no planeta.



O livro já está à venda, no site da editora [www.leueditora.com.br](http://www.leueditora.com.br)

# IBGE: Santa Catarina apresenta 2º maior crescimento em número absoluto da população

Com 7,6 milhões de moradores, estado cresceu 21,8%; 3,3 vezes mais que a média nacional

Com 7.609.601 moradores, 21,8% a mais que a população recenseada em 2010, Santa Catarina é o segundo estado que mais cresceu no país nos últimos 12 anos conforme o Censo Demográfico 2022, que o IBGE publicou no final de junho. A população representa 3,75% das 203 milhões de pessoas recenseadas no Brasil e passa a ser a 10ª do país, ultrapassando o estado do Maranhão.

Com 1,36 milhão de pessoas a mais, o estado teve o segundo maior crescimento absoluto, atrás apenas de São Paulo que teve um acréscimo de 3,2 milhões. Em termos percentuais, o crescimento de SC foi 3,3 vezes maior que o índice de crescimento nacional de 6,5%, e ficou atrás apenas de Roraima, que subiu 41,3%.

A taxa de crescimento geométrico anual catarinense foi de 1,66%, ante os 0,52% da taxa nacional, também atrás apenas de Roraima, que cresceu 2,92% ao ano.

“A Secretaria do Planejamento vem acompanhando com atenção a evolução dos indicadores que sinalizam as tendências demográficas de Santa Catarina. É necessário avaliar de perto estes dados para que se possa programar o futuro de cada região e para que se possa promover o crescimento econômico vocacionado e sustentado”, destacou o secretário do Planejamento Edgard Usuy.

### SC tem o maior percentual de domicílios turísticos do país

De acordo com os dados do IBGE, Santa Catarina possui o maior percentual de domicílios de uso ocasional do Brasil, concentrados especialmente na faixa litorânea, que contempla aqueles de veraneio. O índice catarinense foi de 10,3%, ante a média nacional de 7,4%. Em termos absolutos, o estado apresenta o 5º maior número, com 358,6 mil desses domicílios, atrás de São Paulo, Bahia, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Dos 20 municípios com maior crescimento de domicílios de uso ocasional do país comparado com 2010, 11 estão na região Sul e três deles são catarinenses: Jaguaruna possui o 5º maior percentual, com 63,7% de seus domicílios como uso ocasional; Balneário Rincão aparece na 12ª posição, com 58,8%, e Balneário Arroio do Silva em 17º, com 55,8%.

Por outro lado, o estado apresenta também o menor percentual de domicílios vagos do país, 8,8% dos domicílios particulares permanentes. Em relação a 2010, o número de domicílios vagos cresceu 53%. No Brasil, o percentual de domicílios vagos foi de 12,6%, com um acréscimo de 87% em relação ao último Censo.

Fonte: Secom/SC



- Reformas e construções em geral • Limpeza de fachadas
- Manutenção e execução de instalações elétricas e hidrossanitárias
- Instalação de equipamentos de climatização
- Laudos, perícias, avaliações de imóveis e projetos em geral
- Regularização de imóveis junto a órgãos governamentais
- Equipe qualificada, acabamento detalhado e garantia do melhor custo/Benefício no material para sua obra!

(48) 98476-5606

@uniaoreformasprediais

ESPECIALIZADA EM REFORMAS PREDIAIS

Rogério Alt

Lovisi Cravo

Engenheiro Civil

CREA-SC 061.287-9

Empresa Registrada

no CREA/SC

sob nº 201273-9

## Soluções sob medida para o seu condomínio.

• Elevadores • Escadas • Esteiras rolantes

- Garantia de peças originais.
- Equipe técnica especializada.
- Manutenção, conservação e modernização.
- e-Service - acompanhamento 24h online dos equipamentos.
- Centro de atendimento ao cliente 24h por dia, 7 dias por semana.



Solicite uma visita técnica gratuita de nossos consultores.

Florianópolis e região (48) 3205 8200



Central de Atendimento ao Cliente

0800 704 87 83

www.otis.com

# Seu prédio está preparado para os eventos climáticos?

Com a previsão do fenômeno El Niño atuando no país, especialistas afirmam que a prevenção é a principal medida capaz de “blindar” o seu condomínio

Dariane Campos

A seca e o excesso de chuvas são os desastres naturais que mais causam impacto na população brasileira. Tanto que um estudo apresentado pela Confederação Nacional de Municípios (CNM) mostrou que, só no ano passado, 3,4 milhões de pessoas foram desalojadas, 808 mil ficaram desabrigadas e 1.997 morreram.

Quando pensamos na realidade dos condomínios, os síndicos têm um papel importante na prevenção, já que são responsáveis por manter a segurança de centenas ou milhares de pessoas. Mas é perceptível que muitos deles ainda não adotam as práticas recomendáveis para esse tipo de situação.

O Coronel Cesar de Assumpção, diretor de gestão de desastres da Defesa Civil de Santa Catarina, defende que os cuidados com eventos climáticos começam na liberação do alvará, que não deveria ser expedido para regiões consideradas de risco. Além disso, entre os locais de maior vulnerabilidade nas edificações, ele destaca as garagens subterrâneas, que precisam ter um sistema de bombeamento ou de escoamento de água realmente eficientes.

Outro ponto de atenção para ele são as acomodações das fundações. O diretor explica que é com essa movimentação que pode começar a surgir fissuras e rachaduras horizontais em paredes, vigas e pilares. Os moradores também podem ajudar na manutenção preventiva, reportando quando observarem alguma alteração na edificação, como, por exemplo, a dificuldade na abertura de portas



**DÉBORA VIGNALI:** “Para minimizar os impactos do clima, é imprescindível que o condomínio tenha um sistema de manutenção periódico ativo”

e janelas, ou infiltrações.

## Minimizar os impactos

A engenheira civil Débora Farias Vignali traz, também, como pontos críticos telhados e coberturas em geral, calhas, áreas descobertas, áreas arborizadas, sistema de prevenção contra descargas atmosféricas, sistema elétrico, sistema de iluminação de emergência e muros de arrimo. Ela defende que, para minimizar os impactos dos eventos climáticos, é imprescindível que o condomínio tenha um sistema de manutenção preventiva periódico ativo. “Alguns cuidados podem e devem ser intensificados antes de períodos de chuvas e ventos fortes”, reforça a especialista.

Além das manutenções, ela

recomenda que sejam implementadas algumas ações simples, como: manter as janelas das áreas comuns e privativas fechadas em dias de chuva e ventos fortes; providenciar o isolamento de regiões próximas à árvores com risco de queda, bem como solicitar a devida poda (após autorização de órgão competente); sinalizar as áreas molhadas conforme NR 26 do Ministério do Trabalho; e a orientação dos condôminos, para não circulem nas áreas externas em caso de tempestade, entre outros.

Débora lembra ainda que os síndicos devem ficar sempre atentos à edificação, pois alguns danos podem se manifestar depois de algum tempo, como consequência de problemas recorrentes em épocas de chuvas

e ventos intensos. Esse é o caso de alagamentos frequentes, que podem causar danos futuros à estrutura em caso de ocorrência de infiltrações em áreas não impermeabilizadas ou com impermeabilização deficiente.

## O poder da natureza

No Brasil atualmente estamos sob influência do El Niño. Ou seja, fenômeno climático responsável pelo aquecimento das águas do Oceano Pacífico, que acaba resultando em chuvas intensas e volumosas na região Sul do País, que podem ser extremamente desreguladas e não muito bem distribuídas, conforme explica o Coronel Cesar.

Sendo assim, ele recomenda que os síndicos devem ter uma

rotina de acompanhamento climático, que pode ser feito por meio de portais do tempo ou pelo site da Defesa Civil. “Os serviços meteorológicos podem prever as intempéries climáticas como ciclones, ventos fortes, chuvas e enxurradas com antecedência, para que a população faça a sua parte e minimize os riscos”, destaca o diretor.

Diferentemente de países desenvolvidos, a população brasileira ainda não tem uma cultura de prevenção aos eventos do clima. Ideia que, segundo o Coronel Cesar, pode ser promovida entre os gestores. “Se o condomínio tiver uma cultura preventiva ele estará mais preparado para neutralizar os impactos negativos das condições climáticas”, reforça o especialista.

## COMO BLINDAR SEU CONDOMÍNIO

- Limpe os ralos, calhas, e dispositivos de drenagem em geral, evitando entupimentos e consequentes alagamentos
- Revise periodicamente o sistema de bombas de drenagem dos subsolos
- Verifique o funcionamento do sistema contra descargas atmosféricas (para-raios e demais componentes)
- Revise os quadros elétricos e respectivos dispositivos de segurança
- Verifique o efetivo funcionamento do sistema drenagem de muros de arrimo e eventuais entupimentos
- Faça uma inspeção nos telhados e nas coberturas. Ve-

- rifique a fixação e estado de conservação das telhas e dos demais materiais utilizados para a cobertura de áreas comuns e privativas
- Faça a manutenção corretiva no sistema de impermeabilização de todo o condomínio caso sejam identificados danos
- Confira a vedação e fixação de esquadrias, para que a água das chuvas não infiltre para o interior das áreas comuns e privativas
- O condomínio deve estar preparado para a falta de energia: verifique se as luminárias de emergência estão em bom funcionamento



**DEDUZ**  
ENERGIA RENOVÁVEL  
E VALE ALIMENTAÇÃO

Soluções para o ecossistema condominial.

saiba mais





**ENERGIA SOLAR**  
PARA CONDOMÍNIOS

**ECONOMIZE ATÉ 95%**  
NA CONTA DE LUZ

Nossa solução abrange: visita técnica para avaliar a viabilidade, procedimentos de aprovação do projeto junto a concessionária, solicitação de vistoria e comissionamento do sistema para a geração de energia, equipamentos de qualidade, mão de obra qualificada

**EMPRESA 100% DEDICADA A SISTEMAS DE ENERGIA SOLAR**

@eps\_solar @eps.solar.7 @epssolar www.solareps.com.br

48 99194 3965 Rua Souza Dutra, 974 - Estreito - Florianópolis - SC



**UPCOND**  
CONDOMÍNIOS

Soluções para condomínios,  
tranquilidade para os síndicos.

condominio@upcond.com.br 48 3202-8855



**JOMANI**  
CORRETORA DE SEGUROS

**35**  
ANOS

O **SEGURO DE CONDOMÍNIO** foi feito para proporcionar **segurança** e **tranquilidade**, tanto aos condôminos quanto aos administradores.

FALE CONOSCO  
48 9.8421.2559



# RADAR

Notícias do setor condominial • Economia • Empresas • Cidades

## Conselho Federal de Administração rebate parecer de Comissão da OAB que adentra em matéria estranha às suas competências

### NOTA - A LEGITIMIDADE DO CFA E CRAS PARA FISCALIZAREM O EXERCÍCIO DA ATIVIDADE DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

O Conselho Federal de Administração vem a público manifestar-se sobre o parecer da Comissão de Direito Condominial do Conselho Federal da OAB, que trata da suposta ausência de base legal que ampare o poder de polícia do CFA e CRAs na fiscalização das atividades relativas à administração de condomínios.

No dia 22 de junho de 2023, foi veiculada na página do Conselho Federal da OAB matéria contendo parecer da Comissão de Direito Condominial da referida entidade.

O indigitado parecer conclui que o CRA “não dispõe de fundamentação para se arrogar como representante dos síndicos ou das administradoras de condomínios e, mais ainda, autuar síndicos, condomínios e administradores ou, ainda, adotar posturas mais repressivas”.

Inicialmente, cabe esclarecer que não está inserida dentre as competências da OAB, “legislar” sobre o exercício de atividades nos campos da ciência da Administração. Tal competência não consta na Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da OAB).

Por outro lado, o art. 7º, da Lei nº 4.769/1965, é taxativo no sentido de que compete ao Conselho Federal de Administração (CFA) a orientação e disciplina do exercício das atividades nos campos da Administração. Essa é a dicção da Lei.

A Administração de Condomínios constitui atividade típica de Administração, abrangida pela Lei nº 4.769/1965, em seu art. 2º. E assim o é não somente pela denominação do campo profissional, mas, sobretudo, pela essência da atividade que é própria do profissional de Administração.

A Administração é uma profissão regulamentada por Lei Fe-

deral, desde 1965. Administrar não é pajelança, mas uma atividade eminentemente técnica, assim como as demais profissões regulamentadas no Brasil.

O parecer da comissão da OAB não é lei e não tem aptidão para afastar a vigência da Lei nº 4.769/1965, que rege a profissão de Administrador.

Infelizmente, o parecer denota a indevida utilização da OAB para fins de promoção pessoal dos autores do referido documento, exemplo clássico da mistura do público com o privado. Isso porque os autores do parecer desconhecem o regime de cooperação mútua entre a OAB e o CRA, inclusive em ações judiciais onde busca combater exatamente a posição adotada no parecer.

Como exemplo, destacamos recente ação movida pela OAB juntamente com o CRA-DF, em que a Justiça Federal proferiu sentença condenando os réus (empresas de Administração de Imóveis) nas seguintes obrigações: “III - Encerrar a captação e a indicação ou envio de clientes para escritórios de advocacia. (...) V - Promover o registro no Conselho Regional de administração em virtude da atividade de gestão condominial”.

É o quanto basta para se concluir pela existência de interesses particulares na emissão do parecer, e pior, com posição antagônica à defendida pela OAB.

Também na referida ação, o juiz sentenciante consignou que “A atividade de administração só pode ser exercida por quem detenha essa formação técnica e esteja devidamente inscrito nos quadros do Conselho Regional de Administração - CRA, nos termos do Art. 14 e 15 da Lei nº 4769/65”.

Temos convicção de que o parecer (de três membros de uma comissão) não retrata o posicionamento do Pleno da OAB.

Por imposição expressa da Lei nº 4.769/1965, o Conselho Federal de Administração é a única entidade que - por delegação da

União - detém legitimidade para orientar e disciplinar o exercício de atividades nos campos da Ciência da Administração.

Os profissionais de Administração, ou seja, aqueles regularmente inscritos no CRA da respectiva jurisdição, são os únicos habilitados ao exercício das atividades abrangidas pela Lei nº 4.769/1965, incluindo, portanto, a Administração Condominial, campo conexo nos termos do art. 2º da Lei de regência.

Finalmente, o CFA, por meio da Comissão Especial de Administração Condominial (CEAC), manifesta seu repúdio ao parecer da Comissão de Direito Condominial da OAB e reafirma seu compromisso em defesa da Lei nº 4.769/1965 e da ciência da Administração.

Brasília, 4 de julho de 2023.

**Adm. Leonardo José Macedo** - Presidente do CFA (CRA-CE n.º 08277)

**Adm. Sérgio José Rauber** - Diretor de Fiscalização e Registro (CRA-RS n.º 15952)

**Adm. Roberto Ibrahim Uehbe** - Vice-Diretor de Fiscalização e Registro (CRA-BA n.º 04324)

**Adm. Geraldo Tadeu Indrusiak da Rosa** - Membro da Câmara de Fiscalização e Registro (CRA-PB n.º 1-0424)

**Adm. Evandro Fortunato Linhares** - Coordenador da Comissão Especial de Administração de Condomínios (CRA-SC n.º 12.323)

**Adm.ª Rosely Benevides de Oliveira Schwartz** - Vice-Coordenadora da Comissão Especial de Administração de Condomínios (CRA-SP n.º 059388)

**Adm. Watyla de Almeida Moreira** - Membro da Comissão Especial de Administração e Condomínios (CRA-MG n.º 01-051437/D)

**Adm. Francisco Sérgio de Vasconcelos Bezerra** - Membro da Comissão Especial de Administração e Condomínios (CRA-CE n.º 01486)

## # OPINIÃO

FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA

@fernandamp81@gmail.com



### Mandato tampão pode?

Antes de conjecturarmos sobre a possibilidade ou não de mandato tampão para síndico em condomínios, vale conceituar que mandato está diretamente relacionada a prazo e vigência, designação de função à pessoa para exercício desta por certo prazo de tempo advindo de eleição.

Muito comum vermos em Assembleia condominial um síndico “desistindo” do mandato e outro assumindo para terminar o mandato daquele que sai. Será que pode isso? Existe mandato tampão?

Realmente não há previsão legal.

No artigo 1347 do Código Civil prevê que o síndico eleito terá mandato não superior a dois anos, sendo omissão em determinar o termino antecipado do mandato, que pode acontecer por variados motivos, como: destituição, doença, falecimento, mudança, renúncia, dentre outras.

Tal qual a legislação, geralmente as convenções também não aduzem tal possibilidade de eleição de novo síndico mandato reduzido com caráter emergencial para cumprimento daquele primeiro que não se efetivou até seu final. Portanto, não havendo proibição expressa legal a convenção pode perfeitamente trazer o assunto e instituir regras para mandato tampão. Mas, se a convenção omissa também for em instituir regras para possível mandato tampão de síndico, por qualquer motivo

que seja, tal ato não será possível dada a ausência de previsão.

Então, não havendo a previsão legal nem convencional, no caso de saída do síndico antes do prazo do mandato para qual foi eleito, assumirá o subsíndico ou um conselheiro em caráter provisório até que uma nova assembleia de eleição de síndico seja convocada, daí sim para eleição para novo mandato integral tal qual fixado pela convenção, desde que respeitado o prazo máximo estipulado em lei (até dois anos), podendo ser menor jamais maior do que a lei estipula.

Se o condomínio pretender alterar a convenção para inclusão das possibilidades do mandato tampão, terá que submeter a matéria em Assembleia para obter aprovação da nova estipulação sobre o mandato por quórum de aprovação de 2/3 dos condôminos, conforme determina o artigo 1351 do Código Civil.

Gerir um condomínio não é tarefa fácil, ter conhecimento das regras e saber conduzir as situações é primordial para conseguir realizar a gestão com eficiência e cumprir o mandato até o fim.

**FERNANDA MACHADO PFEILSTICKER SILVA** Advogada OAB/SC 29.431, Pós-graduação em Direito Imobiliário, Negocial e Civil. Pós-graduação em Direito Processual Civil. Experiência em Direito Imobiliário - ramo condominial.

**TAPETES PERSONALIZADOS**  
PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS PRODUTOS DE ALTA QUALIDADE

SUA MARCA AQUI

48 3375.4563 | 9.9146.1001

Serraria - São José - SC | [www.kapermil.com.br](http://www.kapermil.com.br) | [kapermil@kapermil.com.br](mailto:kapermil@kapermil.com.br)

**Kapermil**

**UNICA** Serviços Construtivos

- Pintura predial
- Recuperação estrutural
- Reformas de fachadas
- Reformas de interiores
- Projetos
- Construções

48 4042.1222

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
ENG. CIVIL:  
ALMIR RODRIGUEZ GONÇALVES  
CREA/SC 108967-2

[www.unicasc.com.br](http://www.unicasc.com.br)  
[contato@unicasc.com.br](mailto:contato@unicasc.com.br)  
Rua Tiradentes, 15 Kobrasol - São José - SC



# Quando é necessário convocar assembleia?

Advogado enumera decisões que devem passar por aprovação em assembleia, segundo o Código Civil

Sibyla Loureiro

O síndico foi escolhido para administrar o condomínio e, para isso, tem o aval dos moradores através de votação. Porém, ele está administrando com o dinheiro de todos e se o valor for mal utilizado ou utilizado em desacordo com o que diz a convenção, ele pode ser responsabilizado civilmente. Sendo assim, quais as decisões que devem passar por assembleia? De acordo com o Código Civil são onze deliberações: entre elas, alteração de convenção e regimento interno, obras não urgentes, eleição de síndico e conselheiros, aprovação de orçamento e prestação de contas.

No entanto, a maioria das decisões administrativas - que não importem em grandes gastos - pode ser tomada isoladamente pelo síndico. O advogado Rogério Manoel Pedro apontou algumas delas: ordem das manutenções, demissão de funcionário, chamamento de prestadores de serviços para manutenções urgentes, pagamento de taxas judiciais de processos em andamento, cumprimento de ordens públicas ou judiciais sem possibilidade de recurso e multas por atraso no pagamento de quotas condominiais. Com relação à escolha ou troca de administradora, cabe ao síndico a opção de escolher a empresa de sua confiança dispensando aprovação pela assembleia, porém o advogado acredita ser mais prudente levar essa questão para deliberação em assembleia.

Já as decisões que devem ser tomadas junto aos conselheiros - segundo o advogado - são aquelas eventualmente previstas na convenção, bem como as que implicam em gastos expressivos, e ainda as que envolvem questões mais delicadas e polêmicas que o síndico entenda prudente compartilhar com os conselheiros.

Em se tratando da escolha de fornecedores, a opção vai depender do limite de gastos previsto na Convenção. Se o limite for cumprido, o síndico

poderá realizar a transação. Se não houver previsão, deve ser marcada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para incluir o assunto. Segundo o advogado, entende-se como gastos de pequena monta, valores não superiores a um salário mínimo. "Para gastos não autorizados, o síndico poderá ser compelido a ressarcir o condomínio, desde que tal obrigação seja decidida em assembleia pelos condôminos", alerta.

Rogério Manoel também faz um alerta aos síndicos com relação às obras ou serviços que são feitas de forma emergenciais. "Pelo artigo 1341 do Código Civil, qualquer obra urgente pode ser realizada pelo síndico sem passar por Assembleia. Contudo, determinada sua realização, ele deverá marcar uma AGE para justificar a necessidade da obra e solicitar a ratificação de sua decisão".

## Fundo de reserva

De acordo com o advogado, o síndico não pode utilizar o fundo de reserva sem aprovação dos moradores, ou utilizar para outros fins como, por exemplo, para pagar funcionários. Sua finalidade é a realização de obras urgentes e necessárias no condomínio, e sua utilização necessita de prévia aprovação da assembleia.

"Contudo, se acontecer do síndico se deparar com valores insuficientes na conta corrente do condomínio para o pagamento de obrigações ordinárias (salários, impostos, terceiros), ele poderá sacar do fundo de reserva, comunicar os conselheiros dessa decisão, repor o valor ao fundo tão logo os valores retornem à conta corrente, e informar esse assunto na próxima AGE para ratificar sua atitude, bem como apresentar sugestões para que tal situação não volte a ocorrer", aconselha o advogado.



Acesse o QR Code e leia matérias relacionadas



OBRAS urgentes podem ser realizadas sem aprovação da assembleia de condôminos

## DECISÕES QUE NECESSITAM DE ASSEMBLÉIA CONFORME O CÓDIGO CIVIL

- Alteração de convenção e regimento interno (art. 1.333 e 1.351)
- Aplicação de multa (prevista no §2º do art. 1.336; multa prevista no art. 1.337)
- Declaração de condômino antissocial (art. 1.337, parágrafo único)
- Alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino (§2º do art. 1.339)
- Realização de obras voluptuárias e úteis (art. 1.341)
- Obras não urgentes (§3º do art. 1.341)
- Obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização (art. 1.342)
- A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias (art. 1.343)
- Eleição de síndico e conselheiros (art. 1.347)
- Investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação (§1º do art. 1.348) e transferência total ou parcial de poderes de representação ou funções administrativas do síndico (§2º do art. 1.348)
- Destituição do síndico (art. 1.349)
- Aprovação de orçamento e prestação de contas (art. 1.350)
- Extinção do condomínio (art. 1.357).



**PLAC**  
PLANEJAMENTO E ASSESSORIA DE CONDOMÍNIOS LTDA.

35 anos de grandes conquistas e desafios.

Conheça o sistema mais moderno e seguro para administrar seu condomínio.

Rua Felipe Schmidt, 315 | Sala 601 | Ed. Aliança | CEP 88010-000 | Centro - Florianópolis | SC | 48 3223 5492 | [plac.srv.br](http://plac.srv.br)



**PEREIRA JORGE**  
contabilidade desde 1969

Precisando de assessoria realmente completa?  
**Fale com quem entende do assunto!**

Assessoria Contábil completa para Condomínios

48 3225.1934 | [www.pereirajorge.com.br](http://www.pereirajorge.com.br) | [condominios@pereirajorge.com.br](mailto:condominios@pereirajorge.com.br)  
Rua Hermann Blumenau, nº 253 - Sobreloja - Centro - Florianópolis - SC



**F5**

UMA ADMINISTRADORA FEITA PARA O SEU CONDOMÍNIO

O NOSSO PROPÓSITO É TRANSFORMAR SEU LAR EM BEM ESTAR E TRANQUILIDADE!

BALANCETE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS MAIS COMPLETO DO MERCADO  
ATENDIMENTO IMEDIATO • APLICATIVO PARA CONDÔMINOS  
PROVISIONAMENTO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA • ASSESSORIA CONTÁBIL

48 3236.9234 | 48 98428.2264 | @f5condominios | Rua Francisco Jacinto de Melo, 1076 - São José - SC



# Propina nos condomínios: conheça as possíveis penalidades

Síndico pode perder o cargo com base no artigo 1.349 do Código Civil e ser enquadrado no art. 171 do Código Penal, com risco de reclusão de 1 a 5 anos

Da Redação

O Índice de Percepção da Corrupção (IPC), principal indicador de corrupção do mundo desde 1995, aponta que o Brasil encerrou 2022 na 94ª colocação entre 180 países, com nota 38 (de um total de 100).

Nos últimos 10 anos, o Brasil caiu 25 posições no IPC, tendo a pior avaliação registrada em 2018 e 2019, com 35 pontos, e o segundo pior desempenho em 2017, com 37 pontos. O levantamento traz à tona a dificuldade de combater a corrupção presente na vida dos 203 milhões de habitantes do país.

Oferecer ou pagar algo a alguém em troca de favores, prática conhecida como propina, está entre as principais causas que ajudam a entender o ruim desempenho do Brasil no IPC. Essa situação não está limitada aos órgãos públicos, esfera que traz inúmeros prejuízos à sociedade. A indicação ou contratação de prestadores de serviços, fornecedores de produtos e até obras em troca de gratificação também acontece nos condomínios.

## Penalidades

Advogado condominial e presidente da Associação de Síndicos do Estado de Santa Catarina (ASDESC), Gustavo Camacho explica quais as penalidades podem ser aplicadas aos síndicos que aceitam percentual do contrato fechado, mão de obra para finalidade pessoal, viagens, presentes, entre outros, para contratar prestadores

de serviços para os condomínios.

"O artigo 1.348, inciso V, do Código Civil, estabelece que cabe ao síndico zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores. O gestor deve contratar os serviços que gerem o melhor custo-benefício ao condomínio", destaca.

Segundo o advogado, para efeitos civis, o síndico que recebe propina poderá ser destituído (artigo 1.349 do Código Civil), bem como não ter suas contas aprovadas na assembleia (artigo 1.350 do Código Civil). Na esfera criminal, a providência será o enquadramento no artigo 171 do Código Penal, que prevê pena de reclusão de 1 a 5 anos, além de multa pecuniária.

O Brasil não possui uma legislação específica que trate do assunto em condomínios edilícios. No entanto, existe o Projeto de Lei 9.318/2017, o qual visa criminalizar tipicamente a conduta de recebimento de propina pelos síndicos. O PL, porém, ainda não foi apreciado e aguarda a designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça de Cidadania (CCJC).

## Gratificação deve ser revertida ao condomínio

Por se tratar de um tema complexo, Camacho aponta a diferença entre propina e gratificação/bônus, esta última muitas vezes é ofertada aos profissionais em qualquer área de atuação. No caso dos síndicos, quando isso ocorre, é dever do gestor prestar conta



O SÍNDICO é remunerado por seus honorários e não pode receber benefício pessoal de fornecedores

junto aos moradores por meio de comunicado e na assembleia condominial. Além disso, é fundamental que o ganho através da gratificação seja para o uso coletivo, ou seja, precisa ser encaminhado para o condomínio para que não se caracterize como propina.

"O síndico deve ser remunerado por seus honorários aprovados em assembleia de eleição e nada mais. Qualquer bônus, gratificação ou benefício deverá ser revertido em prol do condomínio. O síndico não deverá ter quaisquer benefícios pessoais junto aos prestadores de serviços e demais fornecedores do condomínio, sob pena de tornar-se inidôneo para a função. Os bônus e as gratificações

são aqueles benefícios revertidos em prol do condomínio. Já a propina remonta a qualquer benefício pessoal obtido pelo síndico durante a gestão do condomínio", completa o advogado.



## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO É COISA SÉRIA!

Conte com nosso time de especialistas e fique tranquilo.

**CONTROLL**  
CONDOMÍNIOS

Rua Paulino Pedro Hermes, 515 - São José - SC  
48 3346.9956 | 3346.9946 | 55 48 99623.8826



DESDE  
2008

A demanda por energia elétrica cresce com a modernidade.

**PORTAL** Sul  
E n e r g i a

Seu condomínio está preparado?

- Retrofit / Reforma
- Manutenção em subestações
- Eficiência energética
- Medição de cargas elétricas
- Análise termográfica
- Projetos elétricos
- Alarme de incêndio
- Iluminação led de alta eficiência
- Mercado livre de energia
- Processos CELESC
- Manutenção preventiva
- Manutenção corretiva
- Gerenciamento de obras
- Laudos Corpo de Bombeiros
- Laudos de instalações elétricas
- Projeto Preventivo de Incêndio
- Portas corta-fogo
- Grupo gerador
- Processos Corpo de Bombeiros
- Energia fotovoltaica





# Conte conosco!

**Você sabia que o síndico tem a obrigação legal de prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigido?**

Isso significa que não compete a ele a prestação de contas individual para cada condômino, pois é a assembleia quem representa o interesse dos condôminos.

Porém, é importante que esses condôminos, como proprietários, tenham acesso a informações relevantes para a coletividade, pois hoje em dia, não existe desculpa para não proporcionar esse acesso.

Isso pode ser feito de forma digital, nos diversos aplicativos para gestão condominial, através dos balancetes impressos nos boletos, entre tantos outros meios.

E lembre-se, transparência é fundamental!

**Quer ficar por dentro de mais informações sobre o mercado condominial?**

**Então acompanhe nossas publicações e Conte conosco!**

**0800 780 8877**



**CLEO ESTEVO**  
Gerente Duplique  
Unidade Estreito

“

**Para acabar com os problemas causados pela inadimplência, procure o grupo Líder em Garantia de Receita para Condomínios.**

”



**DUPLIQUE**  
SANTA CATARINA

 [duplique.com.br](http://duplique.com.br)

# Os processos para uma gestão eficiente de obras de grande porte em condomínios

*Demanda por melhorias em edifícios exige esforço dos síndicos para cumprir metas de planejamento, organização e acompanhamento da obra*

Da redação  
**A** gestão de obras de grande porte em condomínios é uma tarefa desafiadora e exige planejamento cuidadoso, coordenação eficiente e atenção aos detalhes. A demanda crescente por melhorias e reformas requer que os síndicos estejam preparados para lidar com situações que podem impactar toda a comunidade condominial.

Obras que envolvem a reforma estrutural, modernização das áreas comuns, instalações elétricas, hidráulicas e outros sistemas podem afetar significativamente a rotina dos moradores, como barulho, poeira e interdições de áreas. Portanto, é necessário que a comunicação seja clara e transparente desde o início, informando aos condôminos sobre o cronograma previsto e os impactos esperados.

A definição clara dos objetivos, escopo, cronograma, orçamento e recursos deve levar em consideração as necessidades específicas do espaço e os requisitos legais e regulamentares. Para especialistas, fazer o detalhamento prévio permite estabelecer as bases para a gestão eficiente da obra, garantindo que todos os aspectos sejam considerados, evitando problemas futuros.

“O planejamento de obra é essencial para que ela seja feita com o menor custo, sem surpresas como aditivos contratuais, e no prazo, sem atrasos. Esse passo não termina na escolha da

empresa, mas na elaboração do seu contrato, que deve contemplar todos os serviços, técnicas e custos envolvidos, assim como cronograma de obras, horários de trabalho e prazos de garantia previstos”, explica o engenheiro civil Mário Filipe de Souza.

Para a arquiteta Lilian Lídia Wojcikiewicz, o primeiro passo para o sucesso da obra é verificar a necessidade prévia de um projeto técnico que irá balizar as informações, serviços, materiais, entre outros elementos que possam interferir na contratação. “A definição de uma comissão de obras também é essencial. Caso o condomínio não tenha esses representantes, é recomendável a contratação de arquiteto ou engenheiro habilitado em seus respectivos conselhos, a fim de apoiar tecnicamente a obra durante a vigência contratual”, detalha.

## Contratação de profissionais

O sucesso da gestão da obra passa pela contratação de profissionais qualificados com conhecimento técnico, garantindo o cumprimento das normas e a minimização de riscos. É importante realizar uma seleção criteriosa, avaliando experiência, habilidades, reputação e referências.

“O condomínio poderá divulgar um edital de contratação para que as empresas interessadas possam avaliar, vistoriar e apresentar o orçamento. Outra opção é buscar, por meio de con-



**LILIAN WOJCIKIEWICZ:** “Uma obra bem-sucedida é resultado de um criterioso processo de contratação”

sultas ao mercado as empresas com portfólio e referenciais de serviços conforme o perfil das obras a serem executadas”, aponta a arquiteta.

Nas propostas, as empresas necessitam apresentar: dados completos, descrição completa do serviço, responsabilidades, cronograma de execução das etapas da obra, especificação dos materiais e equipamentos a serem utilizados, seguro de responsabilidade civil, preço, forma de pagamento e equipe técnica.

O engenheiro civil Mário Filipe de Souza destaca quais cuidados os responsáveis pela administração do condomínio devem observar na hora de fe-

char a contratação, principalmente para evitar aditivos contratuais e atrasos na entrega.

“É preciso estar seguro de que as empreiteiras entenderam exatamente a dimensão do serviço e os materiais a utilizar. O contrato precisa ser claro e bem redigido, não apresentando possibilidades de dupla interpretação. A análise jurídica e técnica, a primeira por advogado e a segunda por engenheiro civil ou arquiteto, é essencial”, afirma o engenheiro.

O engenheiro alerta ainda sobre os prazos firmados na contratação. A empresa contratada deve cumprir o período acordado para a execução do ser-

viço conforme estabelecido no contrato. É responsabilidade da gestão do condomínio monitorar o andamento da obra e garantir que esse tempo seja cumprido.

Em alguns casos, podem ocorrer atrasos devido a fatores imprevisíveis, como condições climáticas adversas, problemas de fornecimento de materiais, ou questões técnicas. Nessas situações, é importante que a empresa comunique o condomínio e proponha ajustes ao cronograma.

“Os prazos normalmente consideram dias trabalhados, ou seja, sem chuvas ou qualquer dificuldade que impossibilite o serviço. Quando há serviço de pintura de corredores ou gara-

[www.protecoating.com.br](http://www.protecoating.com.br)

f @ protecoating

**PROTECOATING**

TINTAS E COMPLEMENTOS DE ALTA PERFORMANCE



**GARAGENS, QUADRAS, CALÇADAS, PISOS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS**

Tintas Industriais | Revestimentos para Pisos | Equipamentos de Pinturas  
 Argamassas Especiais e Cimento Queimado | Acessórios e Complementos de Pinturas

(47) 3464-2122  [vendas@protecoating.com.br](mailto:vendas@protecoating.com.br)

Rua Arno Krelling, 33 • Pirabeiraba • Joinville/SC

Temos empresas parceiras especializadas para aplicação

Atuamos em todas as cidades de Santa Catarina



**ADRIANO WAGNER:** “Todos os documentos relacionados a obra devem ser arquivados para facilitar a gestão de questões legais ou administrativas”

gens, por exemplo, é possível que, nos dias de chuva, façam-se os trabalhos internos, o que facilita o planejamento”, conclui.

### Acompanhamento da obra

O acompanhamento rigoroso no processo de execução da obra é essencial para se certificar de que tudo que foi acordado está sendo realizado e, assim, evitar danos aos moradores e à própria gestão do condomínio.

Esse controle, que pode ser feito pelo próprio condomínio ou por uma assessoria especializada, permite identificar e corrigir problemas em tempo hábil, evitando atrasos, desperdícios e prejuízos financeiros.

Atuando desde 2014 na sindicatura, com formação técnica em edificações e MBA em Gestão de Projetos e Obras, Adriano Wagner dos Santos explica como deve ser o procedimento caso alguma divergência seja encontrada durante o acompanhamento.

“Existem obras que são mais simples e viáveis de realizar um acompanhamento visual com registro fotográfico e descrição

do andamento até a conclusão. O responsável pela inspeção deve gerar um relatório técnico periódico ao condomínio. Sempre que houver uma inconsistência identificada, a melhor indicação é chamar o profissional responsável da empresa contratada e fazer o registro do fato para a busca de uma solução. Caso seja algo que necessite de ajuste do prazo e direção na execução, o síndico deve informar aos moradores”, afirma Adriano Wagner.

O responsável pelo acompanhamento da obra atua como os olhos e mãos do síndico, supervisionando e gerenciando o serviço. A falta dessa pessoa pode resultar em problemas ao condomínio, como a falta de cumprimento das garantias e a necessidade de retrabalho, conforme explica o engenheiro Mário Filipe.

“Em uma obra onde fui contratado, sem o condomínio ter qualquer laudo, vi já de cara vários erros contratuais. Por exemplo, um paredão externo de garagem tinha diversos danos estruturais que causavam infiltrações em salas e garagens,

e isso não foi contemplado no contrato. Assim, teve que ser feito um aditivo para a restauração dessa parede, e como era um valor muito alto não chegou sequer a ser concluído”, detalha.

### Documentação

A gestão eficiente de obras também requer uma organização adequada da documentação como contratos, licenças, projetos, relatórios e registros diversos. Antes de iniciar a obra, por exemplo, é obrigação do síndico exigir a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico, fornecida pela empreiteira contratada, e se certificar da sua validade junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU).

Segundo a arquiteta Lilian, para garantir a certificação e qualificação da empresa os do-

viduais ou coletivos, certificação das Normas Regulamentadoras (NRs), bem como os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), são obrigações da empresa e devem estar descritos em cláusula contratual.

“É importante manter um sistema de arquivamento seguro e acessível dos documentos para facilitar o acesso às informações quando necessário. Esse método contribui para a transparência, prestação de contas e facilita a resolução de questões legais ou administrativas futuras”, explica o síndico Adriano Wagner.

### Formas de pagamentos

Em relação ao pagamento pelas obras realizadas em condomínios, existem duas modalidades: medição e parcelamento. Geralmente, uma entrada de 20 a 30% é requerida, independente-

cada serviço realizado. Já no pagamento parcelado é estabelecido um valor fixo mensal para o saldo devedor, em um prazo que normalmente se estende além da conclusão da obra. Por isso, é importante evitar que o valor seja integralmente quitado antes do término. Para garantir a segurança dos moradores, as garantias entram em vigor somente após a emissão de um Termo de Conclusão de Obra, indicando que o serviço foi finalizado corretamente.

Para entender a diferença entre os modelos e qual deles é o mais indicado para cada tipo dos condomínios, o engenheiro Mário Filipe de Souza aponta as vantagens e desvantagens do pagamento por medição e do pagamento por parcelamento.

“O pagamento por medição é ideal para condomínios que tenham um grande caixa e que precisam de celeridade na obra. As vantagens são: o maior incentivo à entrega rápida e o maior poder de negociação por descontos. A desvantagem é a maior instabilidade para o fluxo de caixa do condomínio. Já o pagamento por parcelamento é para condomínios que não tenham um grande caixa ou que planejem uma obra maior e mais longa. A vantagem é a previsibilidade de pagamentos, enquanto as desvantagens são a maior dificuldade para negociação de descontos e de aceleração de cronograma. Lembrando que o cronograma pode ser adiado, o que deve ser vinculado no contrato. Se isso ocorrer, o condomínio irá reter parcelas até que a obra retorne”, finalizou o engenheiro.



**MÁRIO FILIPE DE SOUZA:** “O planejamento da obra é necessário para o controle dos custos e conclusão dentro do prazo”

cumentos devem ser avaliados pela comissão de obras e pela assessoria administrativa, contábil e jurídica do condomínio. Já os registros, seguros de vida indi-

mente da opção escolhida.

Por medição, a empresa contratada é responsável por preencher uma planilha com a porcentagem executada para



Acesse o QR Code e leia matérias relacionadas

# FINANCIAMENTO CONDOMINIAL

**PRAZO DE ATÉ 90 MESES SEM AVAL DO SÍNDICO**

[www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

**RATEIO NO CARTÃO DE CRÉDITO ATÉ 12X**

**Oferta Pay Empresta Condo**



# Piscinas limpas no inverno

Mesmo na baixa temporada, os prazos para a limpeza devem ser obedecidos

Da redação

**N**a estação mais fria do ano, as piscinas dos condomínios são menos frequentadas e ficam, temporariamente, em segundo plano. Entretanto, ao contrário do que se imagina, a água dos banhistas precisa receber tratamento o ano todo e a manutenção deve ser realizada ininterruptamente.

O tema é, inclusive, uma questão de saúde pública. Sem a correta sanitização, as piscinas se transformam em alvos fáceis para a proliferação de bactérias, fungos e larvas de insetos transmissores de doenças, como febre amarela e dengue.

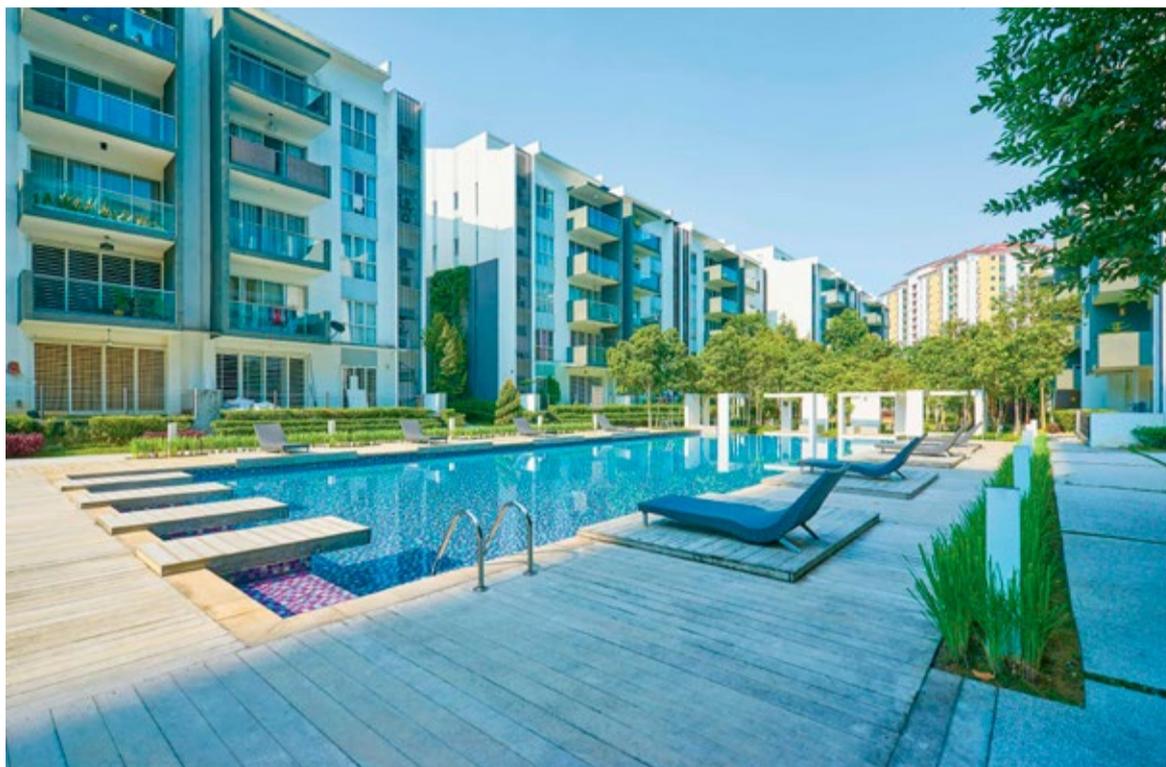
De acordo com o técnico em manutenção de piscinas, Rodrigo dos Santos, os prazos para a limpeza devem ser obedecidos. “A água é um elemento vivo e precisa de cuidados. Em piscinas de temperatura natural, as manutenções devem ser feitas a cada 15 dias, mesmo que não sejam efetivamente usadas”, esclarece.

A falta de manutenção no inverno gera outro problema: os altos custos com produtos para

recuperar a piscina que esteve descuidada e com grande nível de sujeira. Para que a água se mantenha própria para o banho, são acrescentados alguns componentes a fim de equilibrar o nível de pH, cloro e alcalinidade. “Esse controle é muito importante. O cloro faz a desinfecção da água e o pH deve ser equivalente ao da faixa corporal para que não provoque danos aos banhistas, como ardência nos olhos, irritação, pele escamosa e ressecamento dos cabelos”, alerta o técnico.

## Aquecidas

Durante os dias mais frios, a melhor opção é a piscina aquecida, porém elas exigem o dobro de cuidado. Isso porque, de acordo com o técnico Rodrigo Santos, “quanto maior a temperatura, maior é a evaporação do cloro e mais rápido acontece a reação em cadeia receptiva aos fungos, bactérias e algas”. A manutenção da piscina aquecida deve ser realizada, no mínimo, a cada sete dias e os parâmetros da água devem ser medidos diariamente. “A água quente libera mais a oleosi-



A SANITIZAÇÃO da piscina de água natural deve ser feita a cada 15 dias, mesmo que não seja utilizada pelos moradores

dade do corpo e consome mais cloro”, explica.

## Economia na baixa temporada

Na baixa temporada, o zela-

dor pode fazer o serviço de um piscineiro externo? Para a engenheira química Fernanda Cristina Brietzig, o tratamento físico e químico da água da piscina pode ser feito por um funcionário in-

terno, porém, ele deve possuir capacidade técnica para exercer esse serviço. “O funcionário irá se deparar com produtos químicos e consequentes reações químicas. O tratamento físico

Se o seu  
condomínio  
não for Sicredi

Chama o  
**SÍNDICO**

**CONTA  
ESPECIAL  
CONDOMÍNIOS**

Custo zero para boletos.  
Custo zero para TED/DOC  
Cesta de Relacionamento de R\$ 29,90

Consulte as condições com o seu gerente.

\*Para ter acesso a cesta de relacionamento de R\$ 29,90 o condomínio deverá ter uma aplicação mínima de R\$ 500,00 em Sicredinvest (CDI) O valor original da cesta é de R\$ 39,90.

Condições válidas até 31/12/2023, exclusivamente para as agências da Sicredi Vale Litoral SC.



também deve ser executado com expertise, pois é indispensável para a qualidade da água”, explica.

Inicialmente pode parecer uma boa ideia para reduzir custos, mas caso o funcionário não seja capacitado para a tarefa, a prática pode custar caro ao con-

domínio. “Os produtos poderão ser usados de forma exagerada ou ainda de forma reduzida, causando problemas na água e no tanque que são difíceis e caros de tratar”, diz a engenheira.

Segundo ela, no caso de o funcionário possuir conhecimento técnico e experiência nes-

te trabalho, pode ser uma alternativa para o período de inverno. Porém, devem ser vistos alguns aspectos legais, como o conteúdo do contrato de trabalho, a Convenção Coletiva de Trabalho da região e a Classificação Brasileira de Ocupações (CBO). “O síndico, na tentativa de reduzir o

custo, não pode correr o risco de ensejar o acúmulo de funções”, alerta Fernanda.

### DICAS

- Limpe diariamente a superfície da piscina com a peneira, para remoção de folhas, cabelos, mosquitos e outros resíduos

- Aspire o fundo da piscina a cada 15 dias e faça a limpeza das bordas com esponja e detergente neutro próprio

- Quando desativadas, desmonte as escadas e coloque sobre a piscina uma cobertura de proteção contra detritos e sujeiras para maior proteção.

## TEMPO DE INSTALAR E REFORMAR PISCINAS

Arquiteta aconselha planejar obras antes dos períodos de chuva em Balneário Camboriú e Itajaí

Quem pretende reformar ou instalar uma piscina para aproveitar o próximo verão, a dica é começar o projeto agora. Em Balneário Camboriú, embora a praia seja a atração principal, muitos condomínios mantêm o equipamento seja para agregar valor ao imóvel seja para mais uma atividade de lazer. “Piscina em condomínio é igual à churrasqueira nas sacadas. Elas valorizam o prédio, além de trazer benefícios às famílias - especialmente as que têm crianças”, atesta a arquiteta Rafaela Beatriz Mafra, ao afirmar que a melhor época para instalar uma piscina é até o início do mês de setembro.

“Quando se pensa em piscina, é preciso levar em conta que a obra depende das condições do tempo, já que se trata de uma construção em estrutura externa. Em Balneário Camboriú e em Itajaí, por exemplo, os meses com mais períodos de chuvas são final de setembro, outubro e início de novembro. Como os clientes sempre querem o equipamento para o verão, então é importante planejar e executar a obra agora no inverno”, recomenda a arquiteta.

Um dos modelos que tem recebido grande aceitação do público é a piscina feita com estrutura pré-moldada e revestimento ou acabamento vinílico. “São soluções simples que trazem resultados em longo prazo para o condomínio, pois além de a obra ficar pronta em pouco tempo - cerca de 25 dias - tem baixa manutenção”, atesta Rafaela ao destacar que instalar um revestimento como o vinil absorve o impacto do usuário, além de trazer o conforto térmico e ergonômico para as curvas da piscina.

Para as crianças, segundo ela, é o ideal, pois não escorrega, não cria quinas que possam provocar cortes no corpo em situações de quedas, além de o material não ser gelado. “Tenho observado que a satisfação dos clientes é tão grande que, com certeza, o modelo é uma tendência de mercado que veio pra ficar”, explica Rafaela.

E para quem quer aproveitar a piscina no inverno, a arquiteta - que prioriza projetos com foco na sustentabilidade - indica o uso de placas solares para aquecer a água da piscina. “Elas quebram o frio e a água



PISCINAS com revestimento vinílico: mais praticidade com baixo impacto e conforto térmico

fica morna. Se o prédio for muito alto, por exemplo, existe solução de placas domo no solo, próxima à piscina”, explica Rafaela.

### Modelo tradicional

Também com bastante procura, os tipos tradicionais de piscinas construídas com revestimento de azulejos merecem alguns cuidados na hora da construção, segundo recomenda a arquiteta Rafaela Mafra: as pastilhas devem ser próprias

para piscinas com rejunte adequado, a construção deve ser realizada em épocas sem chuvas e deve ser feita uma boa impermeabilização com realização do teste de estanqueidade para verificar se não existem vazamentos de água, por no mínimo, quatro semanas. Depois do teste, é possível fazer o revestimento final.

Em se tratando de segurança, ela recomenda separar as piscinas - de adulto e de crianças. “Assim evita de a criança sair

do raso e se deparar com águas mais profundas”, diz, ao lembrar também que os condomínios devem manter as piscinas com cercas de proteção e utilizar sistemas de ralo antissucção. “É essencial que as crianças tenham acesso a piscina de maneira segura”, completa.



Acesse o QR Code e leia matérias relacionadas

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

## NELSON BILHARES

VENDAS E REFORMAS

Troca de Pano em Mesas de Bilhar, Carteador ou Poker • Troca de Caçapas Nivelamento • Conserto de Tacos • Revisão em Mesas Pebolim e Aero Hockey Mudança de Lugar • Montagem • Desmontagem • Transporte • Pintura Restauração • Manutenção e Reforma de Mesas de Jogos em Geral Venda de Acessórios e Mesas Novas/Seminovas

Atendimento a domicílio, seja residência ou condomínio para todo o Vale do Itajaí e Litoral

47 99947-7672 • 47 999113720  
marlon@nelsonbilhares.com.br  
@reformasnelsonbilhares

PRECISANDO VALORIZAR SEU PATRIMÔNIO INTERNO OU EXTERNO?

**TEMOS A MEGA SOLUÇÃO!**

Empresa especializada em trabalhos em altura Alpinismo Urbano e Industrial

Revitalização de Fachadas • Inspeção Predial • Restauração • Recuperação Estrutural • Recuperação de Ferragens • Manutenção Emergencial • Pintura em Epóxi • Pastilhas em Fachada • Dreno

Atendemos todo o Vale do Itajaí 47 99966.2218 @megarevitalizacaodefachadas

DUPLIQUE

SANTA CATARINA

LÍDER EM GRANTIA DE RECEITA PARA CONDOMÍNIOS

duplique.com.br

## PROTEJA ELEVADORES BOMBAS E MOTORES

CUSTO ELEVADO COM MANUTENÇÃO DE ELEVADORES? CONTA DE ENERGIA ACIMA DO ESPERADO? QUEIMA DE PLACAS ELETRÔNICAS?

Com nossos **Filtros Capacitivos** você evita desperdício e promove maior desempenho e durabilidade de motores e equipamentos do condomínio

48 9.9617.7788

www.deltaenergy.com.br

LOCAÇÃO DO EQUIPAMENTO PARA CONDOMÍNIOS.

ESPINDOLA E HELFRICH LTDA

C.R.A 0948-J

## Serviços para Condomínios

Fone: (47) 3366 3562 / 3366 7013

www.balnear.com.br/condominio

Av. Brasil, 1151 - Sl. 04 - Centro - Baln. Camboriú/SC

# Gravação de assembleia de condomínio é permitida?

Sem impedimentos legais, qualquer morador ou integrante da gestão do edifício pode documentar o encontro em áudio ou vídeo

Dariane Campos

Embora a gravação de assembleia em condomínio seja um ponto ainda muito polêmico entre moradores e síndicos, quando o que está em jogo são questões que envolvem o direito privado, via de regra o que não é proibido é permitido. Ou seja, de acordo com o advogado Zulmar Koerich, especialista em condomínios, se de um lado não existe nenhuma norma específica autorizando, também é verdade que não há nenhuma outra impedindo.

“Gravar os fatos ocorridos em uma assembleia é um direito de qualquer um dos participantes, sendo que o próprio poder judiciário tem se utilizado desse expediente em audiências de instrução, no sentido de documentar de forma ainda mais fidedigna os fatos acontecidos durante aquele ato”, comenta. Baseado nisso, o especialista alerta para a possibilidade de o gestor utilizar a ferramenta para o registro de momentos mais tensos e também “frear” o ânimo dos mais impetuosos.

“O síndico não só pode como deve gravar os encontros, principalmente os que forem tratar de temas polêmicos e que normalmente resultam em discussões acirradas ou excessos. Documentos redigidos (atas) não têm a capacidade de flagrar o estado de ânimo dos presentes, bem como todas as palavras que são ditas, mas as imagens são incontestáveis”, avalia. E, para isso, ele lembra ainda que não há a necessidade de autorização por parte de qualquer participante.

A gravação tem por finalidade registrar determinados atos formais que, embora não tenham



A ADMINISTRAÇÃO do condomínio pode gravar as assembleias, principalmente as que tratam de temas polêmicos

sido obtidos em espaço público - já que nas reuniões só é permitida a presença de condôminos ou pessoas autorizadas - não há nada de sigiloso que impeça o registro. “O direito a imagem, intimidade e privacidade não sofre qualquer afronta se algum dos presentes gravar os fatos ali ocorridos. Na realidade, eles acabarão se tornando públicos quando a ata da assembleia for registrada no cartório, podendo ser consultada por qualquer pessoa, sem que haja a necessidade de apresentar um justo interesse”, comenta Koerich.

## Garantia

Reforçando essa ideia, Rose-ly Schwartz, escritora, professora e especialista em administração condominial, destaca que a gra-

vação também pode ser utilizada como instrumento de garantia que a ata realmente reflita o que ocorreu em assembleia. “Nós sabemos que na nossa língua portuguesa uma vírgula posicionada de forma inadequada pode mudar o sentido de uma frase. Então, documentar por áudio ou vídeo vai auxiliar e muito que o documento impresso reflita a realidade”, diz.

E como exemplo disso, ela cita a própria experiência de quando atuou como síndica. Rosely buscou inspiração na prática de grandes condomínios e utilizou o recurso para comprovação do que havia sido mencionado em assembleia, uma vez que considera o tempo de reunião insuficiente para a redação da ata. Mas, para não gerar conflito na implementação dessa prática, ela in-

dica que o gestor convoque uma reunião com todos os condôminos para acertar os critérios que serão utilizados nos encontros.

## Divulgação do material

Se de um lado para a gravação não há necessidade de autorização, a divulgação do material deve ser vista com ressalvas. Isso porque estamos tratando de bens pessoais de uma pessoa como nos casos de direito de imagem, em que a documentação for via vídeo. Além disso, tornar público qualquer conteúdo de foro particular deve ter por finalidade exclusiva informar ou servir de documento idôneo para consultas futuras, mas jamais como vitrine para exposição pública vexatória.

“Na ocasião da divulgação

devemos nos perguntar qual a finalidade que se busca. Por exemplo, publicar uma assembleia de condomínio no YouTube com um título ofensivo ou divulgar imagens quando o tema tratado tem um conteúdo delicado tem a clara intenção de atingir a honra pessoal daquele que foi objeto das discussões. E, havendo desvio da finalidade informativa, trazendo prejuízos aos direitos de personalidade como honra, moral e boa fama de qualquer pessoa, estamos diante de um ilícito civil passível de indenização por danos morais”, explica Koerich.

Segundo o especialista, as imagens capturadas e armazenadas têm papel fundamental em juízo, sendo bem aceitas pelo poder judiciário como prova. Elas podem comprovar algum excesso praticado por um dos presentes, que caracterize crime contra a honra, lesões corporais, bem como danos morais. Ou ainda servir como prova para pleitear a anulação de assembleia ou ter reconhecido o crime de falsidade ideológica (art. 299 do CP) em caso de inserção de fatos não verdadeiros na ata da reunião.

O advogado alerta ainda, por cautela, para as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709), que de acordo com a Resolução CD/ANPD nº 2/2022 (conselho diretivo da autoridade nacional de proteção de dados) incluiu os entes despersonalizados, e aqui se incluem os condomínios, tratando-os como agentes de tratamento de pequeno porte. “É importante que o condomínio inclua no projeto de adequação à LGPD os procedimentos para armazenamento, utilização e hipóteses de divulgação destes materiais”, conclui.



## CONTABILIDADE PARA CONDOMÍNIOS

- ✓ Acompanhamento on line da contabilidade
- ✓ Acesso individualizado para cada condômino
- ✓ Controle diário da inadimplência

O Cliente GTC Contabilidade conta com serviços diferenciados que auxiliam na gestão do condomínio.

DESDE 1985 À SERVIÇO DE SEU CONDOMÍNIO E EMPRESA

Av. Rio Branco, 404 - Sl 506 - Torre 1 - Centro - Fpolis

[www.gtccontabilidade.com.br](http://www.gtccontabilidade.com.br)

☎ 48 3223.5332

✉ [gtc@gtccontabilidade.com.br](mailto:gtc@gtccontabilidade.com.br)

Lançamentos e tendências em produtos, serviços e eventos que movimentam o mercado de condomínios

## # DE OLHO NO MERCADO



ROGÉRIO DE FREITAS  
contato@condominiosc.com.br



### Sindicatura exige governança, gestão, compliance e liderança

Proponho uma modesta reflexão partindo do pressuposto que em algum momento os colegas já se depararam com os conceitos de governança, gestão, compliance e liderança. Habilidades fundamentais para síndicos de alto desempenho. Distinguir esses conceitos é crucial, assim como adaptar práticas corporativas à gestão condominial. Contudo, lembro que com este texto não pretendo capacitá-los, mas mostrar a distinção, complementaridade e dependência entre essas habilidades.

Cada uma dessas habilidades responde a dois parâmetros, e se soubermos respondê-los saberemos identificar de que habilidade estamos falando. Os parâmetros que temos que responder são: Como; E, o que.

Governança é a habilidade de avaliar, direcionar e monitorar os envolvidos (stakeholders). O "Como" é avaliar, direcionar e monitorar e "O que" são os envolvidos. Então ao cumprir e fazer cumprir as regras estabelecidas no regimento interno e na convenção, o síndico está exercendo a sua habilidade de governança, por exemplo.

Existem vários modelos e ferramentas de gestão, mas via de regra todas convergem para o conjunto de práticas compostas por planejar, reunir recursos, executar, avaliar e aperfeiçoar. Que são o "Como" da gestão. Já o "O que" da gestão são os processos. Isso mesmo, ao gerir iremos planejar, reunir recursos, executar, avaliar e aperfeiçoar processos. Ao executar a manutenção da pintura da edificação o síndico está gerindo

essa situação, por exemplo.

Já o compliance é a habilidade de cumprir com as conformidades, onde o "Como" será através da detecção, prevenção e correção dos riscos. E o "O que" serão as leis e normas convencionadas e estabelecidas pela massa condominial e o poder público. É comum confundir governança com compliance, já que em alguns momentos é preciso exercer a governança para que se cumpra com as conformidades. A diferença é que compliance é uma estrutura de cultura e adesão, já a governança é uma estrutura de comando. Quando o síndico está retendo o valor do ISS no pagamento de um prestador de serviço ele está agindo em conformidade.

Gosto de resumir o conceito de liderança, sobretudo direcionado ao exercício da função de síndico na habilidade da condução de uma determinada situação em um ponto "A" para um ponto "B" diferente e melhor que a situação inicial. O "Como" são as proposições e ações de condução. E o "O que" são os anseios da massa condominial. Sendo assim, toda vez que o síndico ouve os condôminos e os conduz em uma jornada rumo aos seus desejos coletivos ele exerceu a sua habilidade de liderança.

Espero que agora o colega saiba diferenciar onde e quando está exercendo governança, gestão, compliance e liderança no condomínio.

**Rogério de Freitas** é graduado em Administração de Empresas, pós-graduado em Marketing e Gestão Empresarial e Síndico Profissional

# SIND EXPO BRASIL

BAL. CAMBORIÚ - SC

15 e 16 de Setembro de 2023  
Expocentro - Das 14h às 20h

**Dia 15/09**

1º FÓRUM CATARINENSE DE DIREITO CONDOMINIAL



**Rubens Carmo Elias Filho**

Graduado em Direito, Mestre em 2004 e Doutor em 2012, em Direito Civil pela PUC/SP e autor de dezenas de artigos e livros.



**Gabriela Macedo**

Advogada, pós-graduada em Direito Imobiliário e em Processo Civil, professora das pós-graduações de Direito Imobiliário do CERS e da Faculdade Baiana de Direito.



**Rodrigo Karpát**

Advogado militante na área cível há mais de 15 anos, sócio no escritório Karpát Sociedade de Advogados e referência em direito Imobiliário e Condominial e Mestre em Direito pela PUC-SP.

**Dia 16/09**

### Profissionalização e a Excelência na Gestão Condominial

Palestrantes confirmados:



**Tárzia Quilão**

Advogada militante na área condominial e prestadora de consultoria na área condominial, Síndica moradora Criadora do BLOG INFOSINDICO, Autora da obra "Condomínio legal" Idealizadora do Compliance Meeting e Criadora do Clube de Partners.



**Fabio Barletta**

Advogado especialista em direito condominial Autor dos livros "Gestão Condominial Eficiente" e "Os segredos do síndico de sucesso".



**Sérgio Gouveia**

Administrador de empresas, com MBA em finanças, Gestão e Estratégia, Professor certificado pela Universidade de Cambridge, empreendedor e síndico morador há mais de 9 anos. Colunista condominial e influenciador no perfil @derepentessindico no Instagram e no Youtube.



**Ariane Padilha**

Psicóloga, Consultora da Fator G Condomínios, Professora e Coordenadora do Curso de Pós-Graduação em Gestão Condominial e Colunista na Revista dos Condomínios e Jornal ClickSindico.



**Michele Lordêlo**

Dra. Michele Lordêlo Auditora e CEO do Grupo Lordêlo, Conselheira do CRC-BA, Doutora em Educação e Autora do Livro Manual Tributário para Condomínios.

Um ano de conhecimento em apenas dois dias!

Descubra novos conceitos, soluções, produtos e serviços que levarão sua gestão ao nível de excelência que seus condôminos esperam, tornando seu condomínio um verdadeiro exemplo de qualidade e satisfação.

Garanta sua inscrição

Acesse [www.sindexpo.com.br](http://www.sindexpo.com.br)

VISITAÇÃO GRATUITA - 1KG DE ALIMENTO NÃO-PERECÍVEL

Patrocínio

Apoio Institucional

intelbras

ASDESC  
ASSOCIAÇÃO DOS SÍNDICOS DE SANTA CATARINA

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

ANACON  
Associação Nacional de Administração Condominial



ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA E ANÁLISE DE RISCO PARA CONDOMÍNIOS

48 99138.2282 - Sintia

sesseguros

48 99120.8706 - Daiane

sesconsultoriasecuritaria

sintia@sesseguro.com.br

adm@sesseguro.com.br



# CANAL ABERTO

Suas dúvidas respondidas por profissionais da área • **Mande sua pergunta para:** [contato@condominiosc.com.br](mailto:contato@condominiosc.com.br)

## GARAGEM INTERDITADA

***O condomínio vai fazer uma obra emergencial e precisará interditar o acesso de algumas garagens. O síndico é obrigado a arrumar outra garagem para quem tiver a sua interdita?***

Jonas Henrique Machado,  
São José

Para uma resposta mais precisa, seria necessário saber mais sobre a obra. Por exemplo, se ela foi debatida e aprovada previamente em assembleia, qual é o tempo de duração e se foi discutida a eventual realocação dos veículos das garagens que ficarão interditadas. Esta seria uma oportunidade para discutir essas questões diante das peculiaridades do condomínio (se há vagas disponíveis, estacionamentos privativos na redondeza etc.) e a duração da obra. Assim, eventual deci-

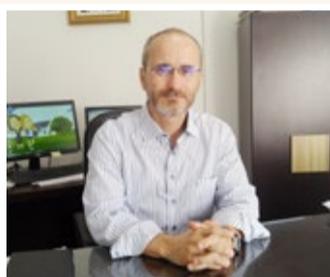
são assemblear a respeito da destinação dos veículos das vagas interditadas deverá ser implementada.

No entanto, se restringimos aos dados indicados pelo leitor, podemos concluir que é uma obra emergencial, provavelmente em área comum e de curta duração, e que apenas algumas garagens (e não todas) ficarão interditadas.

Embora o tema "garagem" seja frequentemente polêmico, entendemos neste caso específico que não há obrigação do condomínio em disponibilizar outra vaga ou estacionamento privativo. Isso porque a obra emergencial é necessária para a segurança ou o bem-estar do condomínio, como, por exemplo, para resolver um vazamento. O direito de propriedade não é absoluto e pode sofrer relativizações dependendo do

caso concreto (art. 5º, XXIII da Constituição Federal).

Contudo, nada impede ao síndico convocar uma nova assembleia para debater esse problema e assegurar aos moradores atingidos uma forma segura de realocação de seus veículos. O custo dessa solução será provavelmente muito menor do que eventual discussão jurídica na ocorrência de algum sinistro de um veículo deixado na rua.



RMP Advocacia  
Rogério Manoel Pedro  
OAB/SC 10745  
(48) 99654 0440

## RENÚNCIA DO CONSELHO

***O conselho fiscal atual renunciou de forma coletiva, e nenhum outro morador quer fazer parte do conselho fiscal, ficando então sem conselheiros e sem subsíndico. O que fazer?***

Sheila Coutinho, Criciúma

Não é obrigatória a existência de conselho fiscal no condomínio. Cada condomínio vai prever, em sua Convenção, se ele existirá ou não.

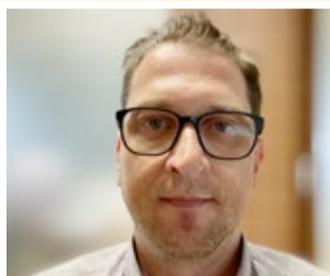
Uma vez que a Convenção preveja a existência do conselho fiscal, como no caso exposto na pergunta, é obrigatório o preenchimento dos

respectivos cargos. Por outro lado, ninguém é obrigado a assumir o cargo de conselheiro contra a sua vontade.

Dessa forma, havendo a renúncia coletiva do conselho fiscal e também do subsíndico, deve ser convocada uma assembleia geral extraordinária para eleger os novos conselheiros.

Caso ninguém aceite o encargo, o que deverá constar expressamente na ata da assembleia, o síndico acumulará as funções do subsíndico, e prestará contas diretamente aos condôminos na assembleia geral ordinária.

Outra solução para o caso seria alterar a Convenção, extinguindo o conselho fiscal, uma vez respeitado o preenchimento mínimo do quorum legal.



Baccin Advogados Associados  
Adolfo Mark Penkuhn  
OAB/SC 13.912  
(48) 3222.0526

Acesse o QR Code e confira mais perguntas de leitores



## # PONTO DE VISTA

ROSELY SCHWARTZ



### Síndico, atenção aos horários das ligações para os celulares dos funcionários para não gerar sobreaviso

Os avanços tecnológicos trouxeram novas discussões acerca das relações de trabalho, principalmente no que se refere ao uso do celular pelo empregado que se torna, a qualquer momento, acessível ao empregador e, no caso dos condomínios, ao síndico e também aos moradores, mesmo após o seu horário de trabalho.

Um exemplo clássico ocorre com o zelador. Mas afinal, o zelador que mora no condomínio está sempre em regime de sobreaviso?

#### Legislação

A Súmula 428 I do TST (Tribunal Superior do Trabalho), de 2012, veio com o objetivo de pacificar as dúvidas sobre uso do celular, rádios, e-mails, etc. Diz a Súmula:

I - O uso de instrumentos telemáticos ou informatizados fornecidos pela empresa ao empregado, por si só, não caracteriza o regime de sobreaviso;

II - Considera-se em sobreaviso o empregado que, à distância e submetido ao controle patronal por instrumentos telemáticos ou informatizados, permanecer em regime de plantão ou equivalente, aguardando a qualquer chamado para serviço durante o período de descanso.

#### Nos condomínios

Respondendo à nossa pergunta sobre o zelador, temos um dos exemplos mais comuns. O fato de ele morar no condomínio não caracteriza o sobreaviso. No entanto, se o síndico chegar em casa às 22h e ligar para o celular do zelador, em seu

horário de descanso, para saber o que aconteceu ao longo do dia, ou mesmo o morador envia um WhatsApp para qualquer fim, ficará fácil para o funcionário comprovar que foi acionado fora do seu horário de trabalho.

Neste caso, configura-se o regime de sobreaviso, com direito a 1/3 da hora de trabalho, mesmo que receba um percentual de acréscimo referente ao salário habitação, que é definido em algumas convenções coletivas.

Importante não confundir o regime de sobreaviso com hora extra. Caso o síndico acione o zelador, no seu momento de descanso, seja pelo celular ou rádio, para que ele realize algum serviço, podendo ou não ser uma emergência, aí será considerada hora extra, remunerada com 50% de adicional. Caso seja seu dia de folga ou feriado, daí será 100% de adicional.

Neste contexto, é importante que o síndico preste atenção em seus telefonemas ou mensagens em horários indevidos para o zelador, a fim de evitar gastos desnecessários ou mesmo questionamentos judiciais futuros, além de alertar os moradores sobre essa questão.

#### Rosely Schwartz

ministra cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional com transmissão ao vivo pela FECAP. É escritora, especialista em administração condominial, administradora, contabilista, palestrante e consultora.

## SEU CONDOMÍNIO COM INADIMPLÊNCIA ZERO!

- ✓ Administração de Condomínios
- ✓ Cobrança Garantida
- ✓ Síndico Terceirizado
- ✓ Terceirização de Mão de Obra  
Zeladoria, Limpeza & Portaria

**SUPORTE**  
Condomínios

48 3222-7023  
48 3024-7275

48 99161-1862

[www.suportecondominios.com.br](http://www.suportecondominios.com.br)



## CLÍNICA LEMES OCUPACIONAL

ESOCIAL SST:  
ENVIO DE INFORMAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

SEJA PARCEIRO DE UMA  
EMPRESA ESPECIALISTA E  
COMPLETA EM SEGURANÇA  
E MEDICINA DO TRABALHO!

[www.lemesocupacional.com.br](http://www.lemesocupacional.com.br)

+55 48 3278.1128

+55 48 99960.4282

Rua Irmãos Vieira, 967 - Campinas - São José - SC

clínicalemesocupacional

comercial.clinicalemes@gmail.com



#### EVENTOS:

S2210 - ACIDENTE DE TRABALHO

S2220 - EXAMES OCUPACIONAIS

S2240 - RISCOS PREVIDENCIÁRIOS

NÃO ESPERE SER  
MULTADO PARA  
SE PREOCUPAR COM  
SAÚDE E SEGURANÇA  
DO TRABALHO!





Simule o empréstimo para o seu condomínio na maior plataforma financeira do segmento: [www.emprestacondo.com.br](http://www.emprestacondo.com.br)

# GUIA DE FORNECEDORES



Aqui o síndico encontra produtos e serviços para condomínios | **Encontre mais fornecedores acessando** [www.condominios.com.br/fornecedores](http://www.condominios.com.br/fornecedores)

## ENGENHARIA / MANUTENÇÃO PREDIAL / PINTURAS



**Ampla**  
Questão de Confiança

www.amplase.com.br  
amplaempreiteira@gmail.com

*Pintura e Reforma de Condomínios*

(48) 3337.0889 / 3371.5512

Cml (48) 99163.7233 99175.9900

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**



**PINTURA, REFORMA E CONSTRUÇÃO ALVENARIA, CERAMICA E TELHADO LAVAÇÃO DE FACHADA E IMPERMEABILIZAÇÃO**

**48 9.8454.3466**  
condoralpinismoindustrial@gmail.com

CREA/SC:150.365-0

## DARCI PINTURAS 14 Anos

Pintura Predial | Lavação | Reformas Eng. Resp. Rafael Silva de Souza Cruz

Especializado em Condomínios (48) 3066.8425

\_darci\_pinturas\_ | empreiteiradarci@gmail.com | (48) 99161.3057



www.padraoserv.com.br | padraoserv

48 3029.8929 99629.5101

- ✓ LAVAÇÃO DE FACHADAS E VIDRAÇAS COM ALPINISMO
- ✓ PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL
- ✓ REVESTIMENTOS EM GERAL
- ✓ RETROFIT
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES

A CERTEZA DO MELHOR ATENDIMENTO!



**Grellert**  
Empreiteira

Cuidar do seu patrimônio é o nosso objetivo

(48) 3206 8363 | (48) 99110.5926

Rua José Aurino de Matos, 115 /São José

- Lavação predial •Recuperação estrutural
- Impermeabilizações •Pinturas e Restaurações
- Projetos de Revitalização de Fachadas

**FINANCIE SUA OBRA EM ATÉ 60X FIXAS**

grellertempreiteira  
www.grellertempreiteira.com.br  
grellertempreiteira@gmail.com



**Viana**  
Empreiteira

Pintura - Reformas - Manutenção

48 3234.1245 48 9.8410.6049  
empreiteiraviana@gmail.com

Rua Olga Lacerda, 128 - Florianópolis - SC  
jeanempreiteira@gmail.com

- ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS
- ✓ MANUTENÇÃO PREDIAL



**LILIAN LIDIA WOJCIKIEWICZ**  
ARQUITETA & URBANISTA / BIM MANAGER  
CAU A-14.750-8

48 99983.6633 | arquitetalilian@yahoo.com.br

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ PROJETO DE LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS
- ✓ PROJETOS DE ENGENHARIA
- ✓ ACOMPANHAMENTO DE OBRAS, LEGALIZAÇÕES, HABITE-SE E APROVAÇÕES:
- PREFEITURA MUNICIPAL • VIGILÂNCIA SANITÁRIA • CORPO DE BOMBEIROS
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA CONDOMINIAL
- ✓ CONSULTORIA BIM
- ✓ COORDENAÇÃO E COMPATIBILIZAÇÃO DE PROJETOS



**ENGENHARIA QUALITATIVA**  
LAUDOS E PERÍCIAS

Eng. Claudio L. Skroch • Especialista em Estruturas de Concreto e Fundações

48 9.9919.1211 3238.9631 | claudiolsk@gmail.com • www.csengqualitativa.com

### Soluções de Engenharia para o seu Condomínio

LAUDO DE INSPEÇÃO	Descreve e classifica grau de risco e responsabilidade dos problemas levantados nas vistorias
MEMORIAL DESCRITIVO	Indica materiais e técnicas ideais para a resolução dos problemas apresentados
MEMORIAL QUANTITATIVO	Mensura o serviço a ser realizado, formando uma base sólida para a fundamentação dos orçamentos
PLANO DE OBRA	Análise, sabatina e comparação de todos os dados das propostas e das empresas que desejam participar da concorrência
ACOMPANHAMENTO	Otimiza a qualidade da reforma condominial através de planejamento, visitas in loco, elaboração de relatórios, comunicados, termos etc.

Aponte a câmera do seu celular e conheça nossas soluções



econdengenharia.com.br  
**(48) 3093-3595**





Daniel Santos Farias • Diretor Técnico / CREA/SC 060.093-7

(48) 99985.3938 | contato@fossengenharia.com.br  
www.fossengenharia.com.br

- | Laudos técnicos prediais e condominiais
- | Laudos cautelares de vizinhança
- | Inspeções de estruturas de engenharia
- | Vistorias técnicas prediais
- | Auditorias prediais
- | Perícias judiciais e extrajudiciais de engenharia
- | Assistência técnica em perícias de engenharia
- | Assessoria condominial de engenharia



**MAPA**  
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS

48 99982.1196 • 98406.5470 | lineofilho@gmail.com Engenheiro Lineo

LAUDOS TÉCNICOS DE VISTORIA E PERÍCIAS EM CONDOMÍNIOS



## MOBILIÁRIOS ECOLÓGICOS PARA ÁREAS EXTERNAS



**LANCI**  
MADEIRA PLÁSTICA

Mobiliário ecológico para área externa de condomínios com 10 anos de garantia sem a necessidade de manutenção. **A NATUREZA AGRADECE**

BANCOS DE JARDIM • DECKS • BICICLETÁRIOS • LIXEIRAS • PERGOLADOS • FLOREIRAS • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUNDS

2009 10 9001 14001

(47) 9 9232 3393 | lanci@lanci.eco.br  
(47) 3363 4143 | lanci.eco.br

## ENGENHARIA / LAUDOS TÉCNICO / PERÍCIAS



**PRAVALIAR**  
Engenharia Civil e de Segurança do Trabalho

Márcio A. Lunardelli Cavallazi - Responsável Técnico  
Engº Civil de Seg. do Trabalho - CREA/SC 017036-4

**INSPEÇÃO PREDIAL E LAUDO TÉCNICO**

- Laudo de Vistoria (Judiciais e extrajudiciais)
- Laudo Técnico de Edifício em Garantia
- Laudo de Inspeção Predial (Restauração do condomínio)
- Elaboração Programa de Manutenção Preventiva

48 3223.6363 | pravaliarengenharia@gmail.com  
48 9.9980.9377 | www.pravaliarengenharia.com.br



**Hepta**

Contribuindo para a longevidade das edificações!

- Laudos técnicos
- Fiscalização de obras
- Assessoria técnica

(48) 99924-1467  
heptaengenharia.com.br  
heptaengenharia

## LIMPEZA GERAL



**LIMPEZA EM GERAL | LIMPEZA PÓS OBRA**  
**LOJAS E ESCRITÓRIOS | DIARISTAS | CONDOMÍNIOS**

Pronta para lhe atender! josefacarvalho19@gmail.com

(48) 9 8463.9615 | Chama a gente no ZAP e faça um **ORÇAMENTO!**

**0+ completo guia de serviços condominiais!**

Não encontrou o que buscava? Acesse nosso portal e encontre fornecedores de diversas áreas de atuação para o seu condomínio!

[www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores](http://www.condominiosc.com.br/guia-de-fornecedores)

Faça sua cotação, é online e gratuito!






**SUPERMATEC**  
CASA & CONSTRUÇÃO

CASA & CONSTRUÇÃO É AQUI!

**NÃO DEIXE A OBRA PARAR POR FALTA DE MATERIAL!**

- ✓ VARIEDADE EM PRODUTOS
- ✓ PAGAMENTO FACILITADO
- ✓ PREÇOS ESPECIAIS E ATENDIMENTO SOB MEDIDA PARA O SEU CONDOMÍNIO

supermatec

**TRINDADE | 48 3333.2710**  
Avenida da Saudade, Nº 10 - Trindade  
\*Não fechamos para o almoço

**JOÃO PAULO | 48 3334.8847**  
Rodovia José Carlos Daux, s/n (SC 401) - João Paulo  
\*Não fechamos para o almoço

CUPOM DE DESCONTO JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, ACESSE O QR CODE ABAIXO!





# Cumprir regras aumenta segurança em condomínios

Comportamentos de moradores e funcionários que desrespeitam normas de segurança podem pôr em xeque o sistema preventivo

Da redação

O mercado de tecnologia evolui e oferece inúmeras opções de vigilância em condomínios. Desde câmeras de monitoramento e alarmes a acesso biométrico não faltam aparatos, que estão com preços cada vez mais acessíveis. Atualmente, é possível adquirir um sistema de câmeras por R\$ 1 mil. Mas por si só esses aparelhos não impedem situações de furtos e invasões. Ainda é preciso a colaboração de moradores e funcionários. Comportamentos que desrespeitam as regras de segurança podem colocar em xeque todo um sistema preventivo e deixar abertas as portas para a criminalidade.

Conforme o diretor das Escolas de Formação do Sindicato das Empresas de Segurança Privada do Estado de Santa Catarina (Sindesp SC), o Oficial da Reserva do Exército Joneval Barbosa de Almeida, o melhor resultado em segurança é alcançado ao se equalizar a implantação de sistemas eletrônicos com meios humanos e organizacionais (normas e procedimentos). Nessa tríade, as atitudes dos condôminos ganham destaque, assim como a de porteiros e vigilantes.

Todo o esquema preventivo começa no controle de acesso. "Pesquisas apontam que a portaria é o ponto mais vulnerável dos condomínios. É por ali que entram e saem todos os moradores, prestadores de serviços e visitantes. É também por ali, pela falta de estrutura técnica e organizacio-

nal, que entram as ameaças", explica Almeida, que também é consultor de segurança condominial.

Normalmente o acesso de criminosos é facilitado pela postura inadequada de funcionários e moradores. "É pelo funcionário que vai colocar o lixo na rua e deixa o portão aberto, ou o morador que sai sem trancar a porta", acrescenta o coronel da Reserva da Polícia Militar de Santa Catarina, Fernando José Luiz, especializado em consultoria de segurança e análise de risco em condomínios.

Por isso, as empresas de serviços terceirizados estão investindo em capacitações de profissionais para condomínios. "As empresas entendem que o diferencial está na qualidade do serviço prestado e, por consequência, investem na formação desses profissionais", observa Almeida.

## Envolvimento social para diminuir os riscos

De acordo com o coordenador do Programa de Especialização e Segurança da Unisul Virtual, Giovani de Paula, os moradores precisam enxergar a segurança como um dever do Estado sim, mas também uma responsabilidade de todos.

Para o especialista, as barreiras contra invasões e o comportamento preventivo dentro dos condomínios diminuem os riscos das pessoas serem alvos de criminosos dentro dos prédios, mas é preciso ir além quando se trata

de uma região segura, para que os moradores não fiquem presos dentro de seus próprios condomínios. Nessa linha de análise, a ocupação do espaço social onde os condomínios estão inseridos faz toda a diferença.

O especialista sugere a participação dos condomínios nos Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs) e colaboração na busca por melhorias na mobilidade, educação e emprego na comunidade. "É preciso trabalhar a cidadania na integralidade e pensar na segurança pública com interação da comunidade", destaca.



PONTOS CRÍTICOS dos edifícios ficam mais seguros com boa iluminação e monitoramento de câmeras de segurança

## ORIENTAÇÕES DE SEGURANÇA

- Para que sejam eficazes, é importante que as normas de segurança do condomínio sejam de conhecimento de todos os moradores. Estes devem compreender as regras e praticá-las
- Os acessos do condomínio, áreas comuns abertas e as garagens devem ser bem iluminados
- Locais críticos ficam mais seguros se monitorados por câmeras de segurança e sistemas de alarmes
- Recebimento de encomendas deve ser em área pró-

pria, sem contato físico com o entregador

- Porteiros e demais funcionários devem ser orientados sobre as artimanhas utilizadas pelos infratores e as providências a serem tomadas em caso de suspeita de crime

- Pessoas e veículos em atitude suspeita nas imediações do condomínio devem ser informados à Polícia Militar (disque 190)

- Pessoa estranha que pretenda visitar o morador deve previamente ser identi-

cada pelo porteiro e autorizada a entrar pelo morador

- Atenção especial deve ser dada aos momentos de coleta de lixo, entrega de correspondência (Correios), serviço de água, energia, gás, internet, telefonia, TV a cabo etc. Muitos infratores usam desses expedientes para acessar o condomínio

- O estabelecimento de protocolos para identificação e recebimento das visitas, entregas, serviços e outras atividades é essencial para a segurança. Todos devem colaborar.

✓ Motor de Portão  
✓ Portas Automáticas  
✓ Controles de Acesso  
✓ Sistema de Interfonia  
✓ Sensores Perimetrais  
✓ Cercas Elétrica  
✓ Sistemas de Alarmes  
✓ Sistemas de Câmeras  
✓ Alarme de Incêndio  
✓ Iluminação Emergência



**ENERGIA SOLAR**  
Deixe o sol pagar a sua conta de luz!



**EFICIENT**  
Segurança Eletrônica e Energia

☎ 48 99190-0385  
☎ 48 3209-7608

[www.eficient.com.br](http://www.eficient.com.br)

**AQUI VOCÊ ENCONTRA!**  
PRODUTOS DE HIGIENE - DESCARTÁVEIS  
ESCRITÓRIO - LIMPEZA GERAL - ALIMENTÍCIOS

@ATACADOCATARINENSE

**Atacado Catarinense**



RUA PINTOR EDUARDO DIAS, 334 -  
JARDIM ATLÂNTICO - FLORIANÓPOLIS - SC

**48 3952.2500**

**Mais tranquilidade para sua gestão**  
Cobrança não precisa ser mais um desafio para o síndico



**[48] 99171-9780**  
[comercial@condutacobrancas.com.br](mailto:comercial@condutacobrancas.com.br)